

---

# Cause dell'aumento dei costi abitativi in Svizzera – focus pianificazione del territorio

## Executive Summary

---

CRED, Università di Berna /  
IAZI-CIFI



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Dipartimento federale dell'economia,  
della formazione e della ricerca DEFR  
Ufficio federale delle abitazioni UFAB



Kanton Zürich

## Colophon

### Editore

Ufficio federale delle abitazioni UFAB  
Hallwylstrasse 4, 3003 Berna  
Tel. +41 58 480 91 11  
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

### Download

<http://www.ufab.admin.ch>

### Committenti

Ufficio federale delle abitazioni UFAB

Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich e pianificatori cantonali  
dell'area metropolitana di Zurigo (AG, LU, SG, SH, SZ, TG, ZG)

### Autori

IAZI AG – CIFI SA  
Thurgauerstrasse 36  
8050 Zurigo

Università di Berna  
Center for Regional Economic Development (CRED)  
Schanzeneckstrasse 1  
3001 Berna

Simon Büchler, CRED & MIT  
Lukas Hauck, CRED  
Joël Hofstetter, IAZI AG  
Donato Scognamiglio, IAZI AG  
Nicola Stalder, IAZI AG  
Maximilian von Ehrlich, CRED

### Citazione

Büchler, S., Hauck, L., Hofstetter, J., Scognamiglio, S., Stalder, N., von Ehrlich, M. (2023).  
*Cause dell'aumento dei costi abitativi in Svizzera – focus pianificazione del territorio. Executive Summary*. Office fédéral du logement, Berne.

### Note

Il presente executive summary è disponibile in italiano, tedesco e francese. Per quanto riguarda il rapporto, la versione integrale è stata redatta esclusivamente in tedesco; quella ridotta è invece disponibile anche in francese.

Il rapporto espone il parere degli autori. Esso non corrisponde necessariamente a quello del mandante.

### Illustrazione di copertina

© DDPS

Dal 2000 al 2021 i prezzi delle case unifamiliari in Svizzera sono aumentati di circa l'80%, quelli delle proprietà per piani addirittura del 94%. Nello stesso periodo le pigioni, salite a loro volta del 30%, hanno subito un rialzo maggiore rispetto al costo della vita in generale (+8%) o ai salari reali (+25%). Il presente rapporto esamina le cause dell'aumento dei costi abitativi in Svizzera, concentrandosi in particolare sull'impatto della pianificazione del territorio. Tutte le analisi sono state effettuate separatamente per il mercato degli affitti e per quello delle abitazioni di proprietà.

In una prima fase sono stati identificati i fattori dal lato della domanda e dell'offerta che influenzano maggiormente i costi abitativi (prezzi degli immobili e affitti) all'interno dei Comuni. Successivamente, è stato abbozzato un modello di regressione che rappresenta i costi abitativi in funzione dei fattori individuati. I risultati appaiono sostanzialmente in linea con quelli della letteratura scientifica e rispecchiano la teoria economica corrente. Le differenze misurabili tra il mercato degli affitti e quello della proprietà si mantengono minime: i rispettivi meccanismi di base sono simili e indicano uno stretto legame tra i due mercati. A parità di condizioni, sia un incremento della domanda (dovuta all'aumento dei redditi, alla crescita demografica ecc.) sia una diminuzione dell'offerta (a causa di restrizioni geografiche ecc.) sono associati a costi abitativi maggiori. Il modello di base riesce a spiegare il 71% della variazione dei prezzi delle proprietà e il 66% della variazione degli affitti a livello comunale.

Il modello di base è stato successivamente integrato con fattori che standardizzano, rendendoli quindi misurabili, gli strumenti di pianificazione del territorio. Ciò ha permesso di chiarire la correlazione tra i singoli aspetti della pianificazione del territorio stessa e i costi abitativi, nonché di stabilire un'eventuale coerenza tra i risultati empirici e le previsioni della teoria economica. I risultati non sono stati raccolti attraverso un metodo sperimentale e devono quindi essere intesi non tanto come relazioni di causa-effetto quanto piuttosto come correlazioni. Di conseguenza, sono stati interpretati e classificati singolarmente nel contesto della letteratura scientifica esistente.

Nell'ambito della pianificazione dell'utilizzazione, la pianificazione del territorio consente lo sviluppo edilizio designando zone edificabili. Ciò influisce direttamente sulla flessibilità con cui l'offerta di alloggi può essere adattata alle variazioni della domanda. I risultati lasciano pensare che la pianificazione del territorio abbia quindi un'incidenza sui costi delle abitazioni. Una correlazione tra la quota di zone residenziali non edificate e i costi abitativi emerge anche dalla letteratura scientifica. Nelle regioni in cui la quantità di terreni edificabili è maggiore, all'aumentare della domanda i costi abitativi rispondono con un incremento meno marcato rispetto alle regioni caratterizzate da riserve di terreni edificabili più scarse.

Definendo zone edificabili che permettono una maggiore densità di utilizzazione, la pianificazione del territorio crea le basi per un'intensificazione degli insediamenti. In alcuni casi la densità di utilizzazione consentita è tuttavia inferiore alla quota auspicata dal settore edilizio. Nell'ambito del presente studio vengono calcolati gli indicatori che consentono di quantificare i limiti imposti dalla pianificazione del territorio. In linea con la letteratura scientifica, le analisi mostrano che una pianificazione più restrittiva in termini di sfruttamento è associata a costi abitativi più elevati. Pertanto, l'aumento dell'indice di utilizzazione e la densificazione sono strumenti utili per contenere i costi abitativi nei Comuni in cui la domanda è elevata. Questi costi sono sempre misurati in relazione alle caratteristiche qualitative dello spazio abitativo; è infatti solo in questo modo che si ottiene un confronto significativo.

Di conseguenza, a seconda di come viene realizzata, la densificazione può portare a un rialzo dei prezzi o degli affitti assoluti a livello locale, non corretti in base alle caratteristiche del tipo di abitazione. Ciò si verifica soprattutto quando gli alloggi esistenti vengono demoliti per costruirne di nuovi, di qualità superiore.

I risultati suggeriscono inoltre che l'aumento dell'indice di utilizzazione non ha ovunque lo stesso effetto: ha infatti un influsso maggiore nei casi in cui sono pienamente applicate le restrizioni in termini di sfruttamento. È a questo proposito che lo studio individua un grande potenziale. Le autorità potrebbero, ad esempio, calcolare il grado di sfruttamento delle riserve di utilizzazione, analogamente a quanto già avviene per le riserve di terreni edificabili (potenziale espansione delle zone edificabili). Ciò permetterebbe di determinare dove si concentra il potenziale per un'ulteriore densificazione, che andrebbe poi a ridurre i prezzi a livello di sistema nel suo complesso. In questo modo è possibile creare nuovi spazi abitativi nel modo più efficiente possibile.

Lo studio fa luce anche sull'influenza che i processi normativi, in particolare la procedura di autorizzazione edilizia, esercitano sui costi abitativi. Le analisi condotte sono in linea con i risultati della letteratura scientifica esistente, indicando che più restrittivi sono i processi, più elevati sono i costi abitativi. Un effetto particolarmente marcato si riscontra nel caso delle opposizioni ai progetti edilizi, che si rifletterebbero a loro volta in un aumento dei costi. Rimane tuttavia importante sottolineare che le normative servono anche a evitare che vengano a crearsi esternalità negative. In quest'ottica, la procedura di opposizione serve per esempio a garantire alla popolazione la qualità e il controllo dello sviluppo degli insediamenti. Per ulteriori valutazioni sul ruolo delle procedure di autorizzazione edilizia e di opposizione, è necessario costituire una solida base di dati a partire dalla quale si possano poi definire i processi da mettere a punto per ridurre la resistenza ai progetti di densificazione delle persone che abitano nella zona.

Standardizzare gli strumenti di pianificazione del territorio e le misure di incidenza territoriale per le valutazioni quantitative rappresenta un compito non indifferente. Infatti non è possibile esprimere tutte le misurazioni per mezzo di dati numerici, e spesso i dati armonizzati non sono disponibili o non sono sufficienti. Di conseguenza, non è possibile quantificare con precisione l'influenza complessiva della pianificazione del territorio sui costi abitativi in Svizzera. Parte dell'oscillazione di tali costi abitativi (66%-71%) è spiegata dagli effetti della domanda e dell'offerta del modello di base. La quota di variazione di cui sono invece responsabili gli strumenti di pianificazione del territorio osservati e quantificabili è compresa tra il 2% e il 6% per strumento. Un indice relativo alle restrizioni in materia di utilizzazione del suolo a livello comunale contribuisce infine per il 6-8% alla variazione dei costi abitativi. Questi costi risentono quindi in misura quantificabile della pianificazione.

Campo d'azione ed efficacia della pianificazione del territorio sono tuttavia fortemente influenzati dal contesto legislativo, politico ed economico. I risultati dello studio dimostrano inoltre che essa svolge un ruolo prettamente moderatore, influenzando sulla misura in cui le variazioni della domanda si traducono in variazioni dello spazio abitativo disponibile o a livello di prezzi. Si estende su un arco temporale piuttosto ampio, in modo da tenere conto del benessere non solo delle generazioni di oggi, ma anche di quelle di domani. Il suo impiego permette di limitare le esternalità negative di un'edilizia incontrollata, come l'eccessiva espansione urbana o l'impermeabilizzazione del suolo. Per questo motivo, è necessario accettare adesso un leggero aumento dei costi abitativi: si tratta del prezzo da pagare per preservare l'ambiente in favore delle generazioni future. È importante indicare chiaramente questo bilanciamento di interessi e comunicarlo ai decisori. Lo studio contribuisce al raggiungimento di decisioni analizzando a fondo una sfaccettatura di questo bilanciamento di interessi, e cioè il rapporto tra pianificazione del territorio e costi abitativi.